



Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaava

Delgeneralplan för Gumbostrand-Västerskog-Hitå

Suunnitteluperiaatteiden päivitys
Uppdateringen av planeringsprinciperna

6.3.2024

KAAVAPROSESSI JA KÄSITTELYVAIHEET

Kaavatyö vireille ja OAS

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.6.2018
Kuulutus 21.6.2018
Asukasilta 5.9.2018
Kuulutus 2.4.2020 (osayleiskaavan rajauksen muutos)*

Kaavan valmisteluvaihe

*Luontoselvitys 23.1.2019, 28.11.2020
Rakennemallikysely ja rakennemalliehdotus 10.6.2019
Osayleiskaavaluonnos*

Kaavaehdotus

*Maankäyttöjaosto
Kunnanhallitus
Kaavaehdotus nähtävillä (65 §)*

Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin

*Maankäyttöjaosto
Kunnanhallitus*

Kaavan hyväksyminen

Valtuusto

PLANPROCESS OCH BEHANDLINGSSKEDEN

Planarbetet anhängigt och PDB

*Program för deltagande och bedömning 21.6.2018
Kungörelse 21.6.2018
Invånarafton 5.9.2018
Kungörelse 2.4.2020 (ändring i gränserna för delgeneralplanen)*

Planens beredningsskede

*Naturutredning 23.1.2019, 28.11.2020
Strukturmodeller – förfrågan och strukturmodellförslaget 10.6.2019
Delgeneralplaneutkast*

Planförslag

*Markanvändningssektionen
Kommunstyrelsen
Planförslaget läggs fram (65§)*

Bemötanden till utlåtanden och anmärkningar

*Markanvändningssektionen
Kommunstyrelsen*

Godkännande av planen

Fullmäktige

SUUNNITTELUPERIAATTEIDEN PÄIVITYKSEN KANNALTA OLENNAISIA VALMISTELUVAIHEITA VÄSENTLIGA BEREDNINGSSKEDEN MED TANKE PÅ UPPDATERINGEN AV PLANERINGSPRINCIPERNA

- Alkuperäisten, vuoden 2018 suunnitteluperiaatteiden ja Sipoon kunnanvaltuuston linjauksen mukaisesti Gumbostrandin ja Västerskogin kylien osayleiskaavatyössä tutkitaan ja sovelletaan uudistettua menetelmää määrittellä rakennusoikeuden mitoitus. Mitoitusjärjestelmän pohjalta tavoitteena oli laatia MRL §44 mukainen osayleiskaava, jonka pohjalta alueen rakentamista voidaan ohjata. **Alueen asemakaavoittamiseen varautuminen ei sisällynyt suunnitteluperiaatteisiin.**
- Viranomaisneuvottelussa 28.8.2018 **Uudenmaan ELY-keskus katsoi, että asemakaavakynnys ylittyy koko suunnittelualueella.** MRL §44 mukaista yleiskaavaa ei voida käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena alueella, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. ELY:n näkemyksen mukaan alueelle ei voida myöntää edes yksittäisiä suunnittelutarveratkaisuja, sillä MRL §137 mukaiset edellytykset eivät täyty. Alueen liikenneverkko katsotaan riittämättömäksi, ja liikenneturvallisuus on heikkoa.
- Kaavahankkeeseen liitettiin 2.4.2020 kuulutuksen myötä alkuperäisen rajauksen itäpuolinen **Hitån alue**, joka on aiemmin ollut osa Sibbesborgin osayleiskaava-alueita. Alueella on merkittäviä luonto- ja maisema-arvoja, joita on kartoitettu teetetyissä luonto- ja maisemaselvityksissä (Livady 2019, Envibio 2020).
- Enligt de ursprungliga planeringsprinciperna från år 2018 och Sibbo kommunfullmäktiges linjedragning skulle i delgeneralplanarbetet för Gumbostrand och Västerskog byar studeras och tillämpas den förnyade metoden för dimensionerande av bygggrätt. Utgående från dimensioneringssystemet skulle uppgöras en delgeneralplan enligt MBL §44, med vars hjälp byggandet på området skulle kunna styras. **En beredskap att uppgöra detaljplaner ingick inte i planeringsprinciperna.**
- Vid myndighetssamrådet 28.8.2018 **ansåg Nylands NTM-central att detaljplaneträskeln överskridits på hela planeringsområdet.** En generalplan enligt MBL §44 kan inte användas som grund för beviljande av bygglov på ett område, där behovet att styra markanvändningen förutsätter uppgörande av detaljplan. Enligt NTM:s uppfattning kan inte ens enstaka avgöranden om planeringsbehov träffas, eftersom förutsättningarna enligt MBL §137 inte uppfylls. Områdets trafiknät anses vara otillräckligt och trafiksäkerheten dålig.
- Genom en kungörelse 2.4.2020 tillfogades till planprojektet **Hitå-området** öster om den ursprungliga avgränsningen; området hade tidigare utgjort en del av Sibbesborgs delgeneralplaneområde. På området finns betydande natur- och miljövärden, som har kartlagts i natur- och landskapsutredningar (Livady 2019, Envibio 2020).

SUUNNITTELUPERIAATTEIDEN PÄIVITYKSEN KANNALTA OLENNAISIA VALMISTELUVAIHEITA VÄSENTLIGA BEREDNINGSSKEDEN MED TANKE PÅ UPPDATERINGEN AV PLANERINGSPRINCIPERNA

- Korkein hallinto-oikeus päätti 10.5.2021 pitää voimassa Helsingin hallinto-oikeuden **päätöksen kumota Östersundom-toimikunnan yhteinen yleiskaava**, joka rajautui suunnittelualueen länsirajaan. Östersundomin maakuntakaava jäi kuitenkin voimaan, ja vaikuttaa osaltaan myös Gumbostrand–Västerskog–Hitån osayleiskaava-alueen ratkaisuihin.
- Kaavahanke on ollut Östersundomin yleiskaavan kaaduttua käytännössä pysähdyksissä. **Kaavatyön uudelleenkäynnistys muuttuneessa tilanteessa edellyttää suunnitteluperiaatteiden päivitystä.** Kaavahanke kytkeytyy myös koko kunnan yleiskaavan käynnissä olevaan päivitystyöhön.
- Kaavatyön uudelleenkäynnistystä ovat pohjustaneet tapaamiset kyläyhteistön edustajien kanssa syksyn 2023 ja alkuvuoden 2024 aikana.
- Högsta förvaltningsdomstolen beslutade 10.5.2021 att hålla i kraft Helsingfors förvaltningsdomstols **beslut att upphäva Östersundomkommitténs gemensamma generalplan**, som angränsade till planeringsområdets västra gräns. Landskapsplanen för Östersundom hölls ändå fortfarande i kraft och påverkar för sin del lösningarna också inom Gumbostrand–Västerskog–Hitå delgeneralplaneområde.
- Planprojektet har i praktiken avstannat alltsedan generalplanen för Östersundom kullkastades. **En omstart av planberedningen i det förändrade läget förutsätter en uppdatering av planeringsprinciperna.** Planprojektet anknyter likaså till det pågående uppdateringsarbetet gällande generalplanen för hela kommunen.
- Omstarten av planeringsarbetet har förberetts i sammankomster med representanter för byasamfundet under hösten 2023 början av 2024.

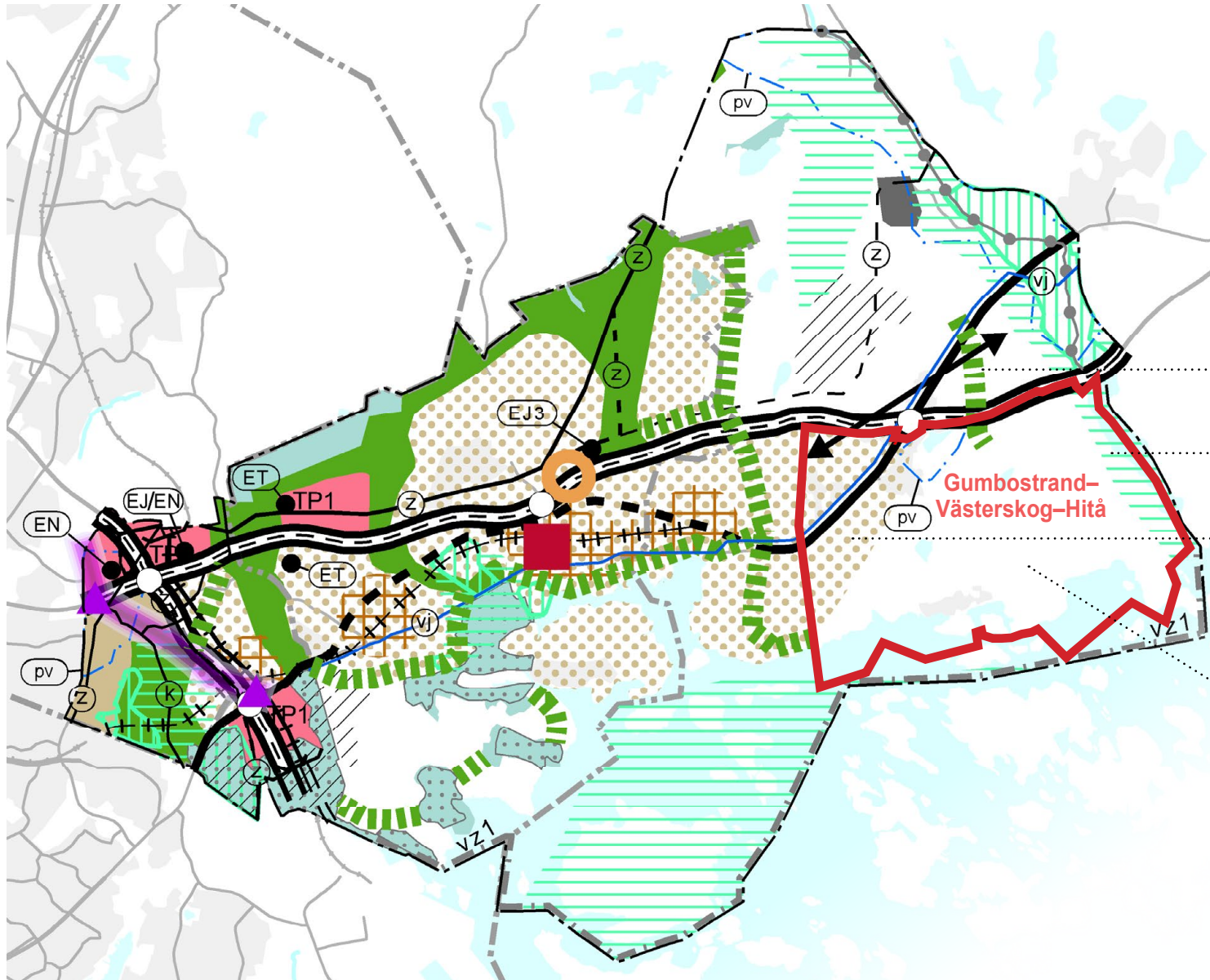
ESITETTY SUUNNITTELUPERIAATTEIDEN PÄIVITYS DEN FÖRESLAGNA UPPDATERINGEN AV PLANERINGSPRINCIPERNA

- Alueen taaja-asutukseen rinnastuvien asuinalueiden täydennysrakentaminen ja liikennetkaisu vaativat asemakaavatasoista suunnittelua. Uusien rakennuspaikkojen osoittaminen esimerkiksi MRL 44 §:n mukaisesti ei ole käytännössä mahdollista Gumbostrandin–Västerskogin alueilla. **Esitetään, että osayleiskaavatyössä osoitetaan asemakaavoitettavat aluekokonaisuudet, joiden pohjalta kyläalueiden täydennysrakentamista ja elinvoimaa sekä alueen liikenneturvallisuutta voidaan edistää.**
- **Maakuntakaava rajoittaa asutusrakenteen laajentamista.** Asuinalueiden rajautumisessa on huomioitava, että suurin osa osayleiskaava-alueesta sijoittuu maakuntakaavan ”valkoisille alueille”, joita koskee erillinen suunnittelumääräys. Taajamarakenteen laajennukset maakuntakaavan valkoisella alueella voidaan tulkita maakuntakaavan vastaisiksi. Maakuntakaava edellyttää myös Uuden Porvoontien ympäristössä alueen toteutuksen kytkemistä uuden raideliikenneyhteyden toteutukseen, mikä ei ole tällä hetkellä ajankohtaista. **Suhdetta maakuntakaavaan on tarpeen tulkita yhteistyössä viranomaisten kanssa.**
- **Asemakaavoitettavien alueiden kokonaislaajuus pyritään pitämään kunnan kaavoitusresurssit ja kaavatalous huomioiden maltillisena.** Alueen kasvu suunnataan Uuden Porvoontien, Gumbontien ja Gumbostrandin kyläkeskuksen ympäristöön. Kaava-alueella huomioidaan myös viereisen Majvikin alueen kehittyminen tulevaisuudessa osana itäisen Helsingin ja Söderkullan välistä kehityskäytävää.
- Kompletterande byggnation och trafiklösningar på bostadsområden jämförbara med tätbebyggelse kräver planering på detaljplanenivå. Anvisandet av nya byggplatser t.ex. i enlighet med MBL 44 § är i praktiken inte möjligt på Gumbostrand–Västerskog -områdena. **Föreslås att i delgeneralplanarbetet anvisas de områdeshelheter som ska detaljplanläggas, på basis av vilka den kompletterande nybyggnationen och livskraften samt trafiksäkerheten på området kan främjas.**
- **Landskapsplanen begränsar en utvidgning av bebyggelsestrukturen.** I avgränsningen av bostadsområden bör beaktas att större delen av planeringsområdena ligger inom landskapsplanens ”vita områden”, för vilka en särskild planbestämmelse gäller. Utvidgningar av tätbebyggelsestrukturen på landskapsplanens vita områden kan tolkas strida mot landskapsplanen. Landskapsplanen förutsätter likaså att i zonen kring Nya Borgåvägen utbyggandet av området kopplas samman med förverkligandet av en ny spårtrafikförbindelse, vilken för närvarande inte är aktuell. **Relationen till landskapsplanen bör tolkas i samråd med myndigheterna.**
- **Det totala omfånget av områden som ska detaljplanläggas avses hållas måttligt med tanke på kommunens planläggningsresurser och planekonomin.** Områdets tillväxt styrs till områdena längs Nya Borgåvägen, Gumbovägen och Gumbostrands byacentrum. Inom planområdet beaktas också hur det intilliggande Majviksområdet utvecklas i framtiden som en del av utvecklingskorridoren mellan östra Helsingfors och Söderkulla.

ESITETTY SUUNNITTELUPERIAATTEIDEN PÄIVITYS DEN FÖRESLAGNA UPPDATERINGEN AV PLANERINGSPRINCIPERNA

- **Alueiden asemakaavoitus toteutetaan vaiheittain, ja sen tarkemmasta ajoituksesta linjataan tulevien kaavoitusohjelmien yhteydessä.** Gumbostrandin kyläkeskusta ja Gumbontien liikennekäytävää käsitellään suunnittelussa ensimmäisen vaiheen kehityskohteina. Kyläkeskuksesta valmistellaan kaavarunkotasoinen viitesuunnitelma osana osayleiskaavatyötä.
- **Suunnittelualan itäosia kehitetään maa- ja metsätalousvaltaisina alueina, joilla on luontoselvitysten pohjalta huomattavia ympäristöarvoja.** Gumbostrandin kyläkeskuksen itäpuolelle sijoittuvat Eiron, Vainuddenin, Hitån ja Norrskogenin alueet ympäristöineen ovat alueita, joiden asemakaavoitusta ei tavoitella laadittavan osayleiskaavan pohjalta. Alueille pyritään osoittamaan luontoselvitykset huomioiden *Saariston ja rannikon osayleiskaavan* mitoituksen mukaiset uudet rakennuspaikat sekä tutkitaan sisämaa-alueilla mahdollisuuksia olevan asutusrakenteen pienimuotoiseen täydentämiseen.
- **Hankkeen edetessä tarkastellaan kaava-alueiden toteuttamisesta muodostuvien hyötyjen ja kustannusten jakautumista kunnan ja alueen yksityisten maanomistajien välillä.** Kunnan maanomistus alueella on niukkaa, ja osoitettavien asemakaava-alueiden toteutus edellyttää maankäyttösopimuksia.
- **Detaljplanläggningen av områdena genomförs etappvis och den noggrannare tidtabellen linjeras i samband med de kommande planläggningsöversikterna.** Gumbostrands byacentrum och Gumbovägens trafikkorridor behandlas i planeringen som den första etappens utvecklingsobjekt. För byacentrum bereds en referensplan på planstommenivå som en del av delgeneralplanarbetet.
- **De östliga delarna utvecklas som jord- och skogsbruksdominerade områden, som på basis av naturutredningarna har betydande miljövärden.** Norr om Gumbostrands byacentrum ligger områdena Eiro, Vainudden, Hitå och Norrskogen för vilka detaljplanläggning på basis av delgeneralplanen inte eftersträvas. På dessa områden är avsikten att med beaktande av naturutredningarna anvisa nya byggplatser enligt Delgeneralplanen för skärgården och kusten samt studera möjligheterna att i de inre områdena komplettera den befintliga bebyggelsestrukturen i mindre omfattning.
- **Då projektet framskrider granskas hur nyttan och kostnaderna fördelar sig mellan kommunen och de privata markägarna i området.** Kommunens markinnehav på området är begränsat och förverkligandet av detaljplaneområdena förutsätter markanvändningsavtal.

ÖSTERSUNDOMIN MAAKUNTAKAAVA – SAANUT LAINVOIMAN KHO:N PÄÄTÖKSELLÄ 10.5.2021
LANDSKAPSPLANEN FÖR ÖSTERSUNDOM – ERHÅLLIT LAGA KRAFT GENOM BESLUT I HFD 10.5.2021



Viheryhteystarve
Behov av grönförbindelse

Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö
Kulturmiljö av intresse på landskapsnivå

Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue
Område för tätortsfunktioner som stöder sig på spårtrafik

Maakuntakaavan "valkoiset alueet"
"De vita områdena" i landskapsplanen

Alue, jolle maakuntakaavakartalla ei ole osoitettu erityistä käyttötarkoitusta, on tarkoitettu ensisijaisesti maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien sivelinkeinojen käyttöön. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikka-rakentamista on ohjattava taajamatoimintojen alueille ja kyliin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa muitakin vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.

Ett område för vilket inget särskilt användningsändamål har anvisats på landskapsplanekartan är i första hand avsett att användas för jord- och skogsbruk och binäringar som stöder det. Bostads- och arbetsplatsbyggande som riktar sig till området ska styras till områden för tätortsfunktioner och byar. I den mer detaljerade planeringen kan för området anvisas även annan markanvändning vars verkningar är av lokal betydelse.

MAANKÄYTÖN SUOSITUKSET LUONTOSELVITYSTEN PERUSTEELLA

PUNAINEN: LUOKKA 1

Luonnonsuojelulain 29§ nojalla ehdottomasti säilytettävät luontotyypit ja luonnonsuojelulain 47§ mukaisesti suojeltavien lajien esiintymispaikat. Luonnontilaiset vesilain 11§ mukaiset pienvedet.

Minkäänlaista elinympäristöä heikentävää maankäyttöä ei sallita.

KELTAINEN: LUOKKA 2

Metsälain 10§ mukaiset luontotyypit, uhanalaisluokaltaan erittäin uhanalaiset (EN) luonnontilaiset tai sen kaltaiset luontotyypit, METSO I-luokan kohteet, mikäli muiden arvokohteiden lähellä. LAKU-kohteet. Tärkeät ekologiset yhteydet ja lepakoiden ruokailualueet ja kulkureitit.

Suosittellaan säästettäväksi luontoarvoja merkittävästi heikentävältä maankäytöltä.

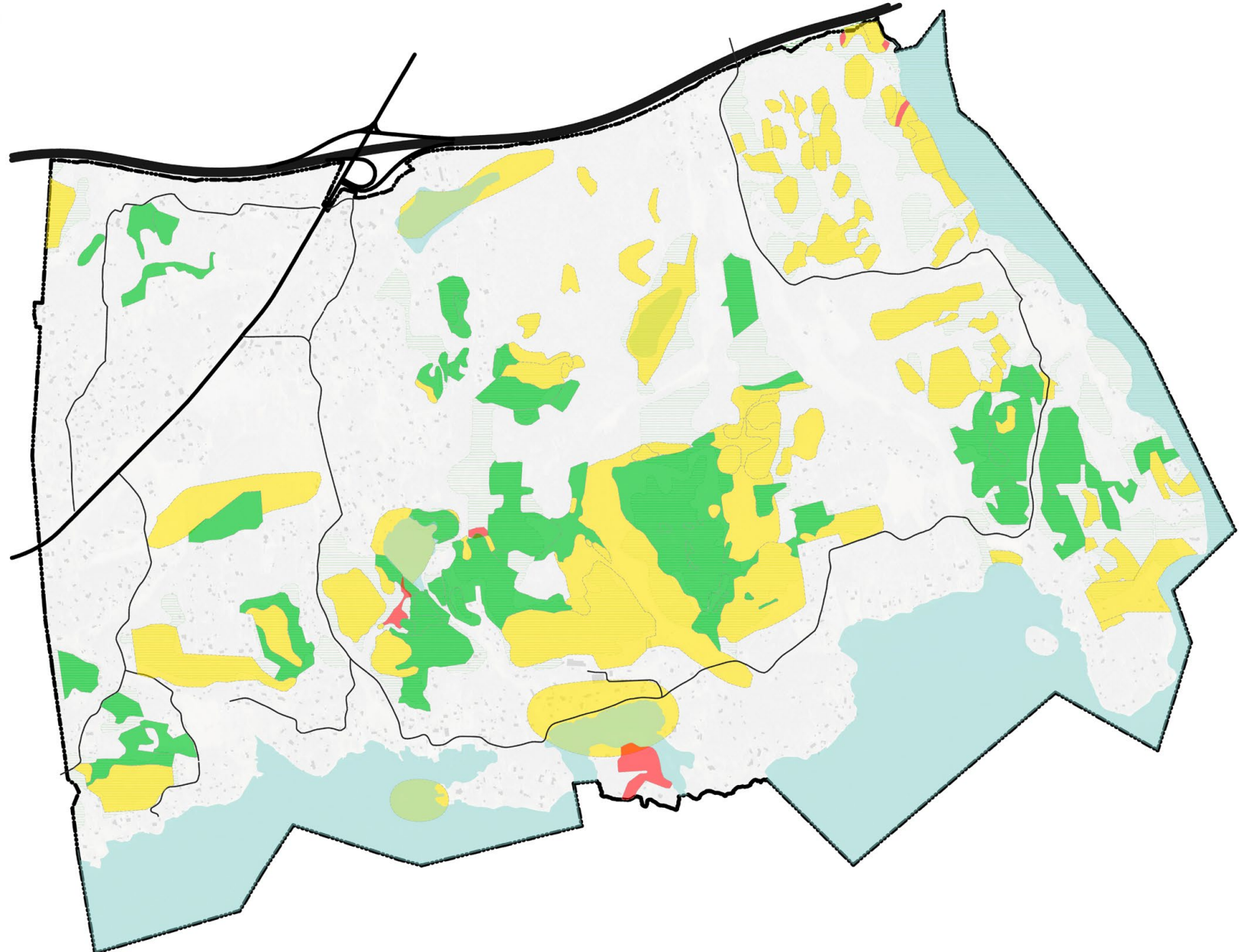
VIHREÄ: LUOKKA 3

Uhanalaisluokaltaan vaarantuneet (VU) ja silmällä pidettävät (NT) luontotyypit, muut METSO-kohteet, muut lumokohteet.

Maankäytössä suositellaan huomioimaan luontoarvot mahdollisuuksien mukaan.

Selvitykset:

Ympäristötutkimus Yrjölä, Envibio



REKOMMENDATIONER FÖR MARKANVÄNDNINGEN PÅ BASIS AV NATURUTREDNINGARNA

RÖD: KLASS 1

Naturtyper som enligt 29§ i naturvårdslagen (1996) hör till naturtyper som befinner sig i naturtillstånd och inte får ändras samt förekomstplatser för hotade arter enligt 47§ i naturvårdslagen. Småvatten i naturtillstånd enligt 11§ i vattenlagen.

Ingen form av markanvändning som äventyrar livsmiljön är tillåten.

GUL: KLASS 2

Naturtyper enligt 10§ i skogslagen, till sin bevarandestatus starkt hotade (EN) i naturtillstånd eller därmed jämförbart tillstånd, METSO I-klassens objekt, ifall belägna nära andra värdeobjekt. LAKU-objekt. Viktiga ekologiska förbindelser samt fladdermössens födoområden och flygstråk.

Rekommenderas att de besparas från markanvändning som i betydande mån äventyrar naturvärdena.

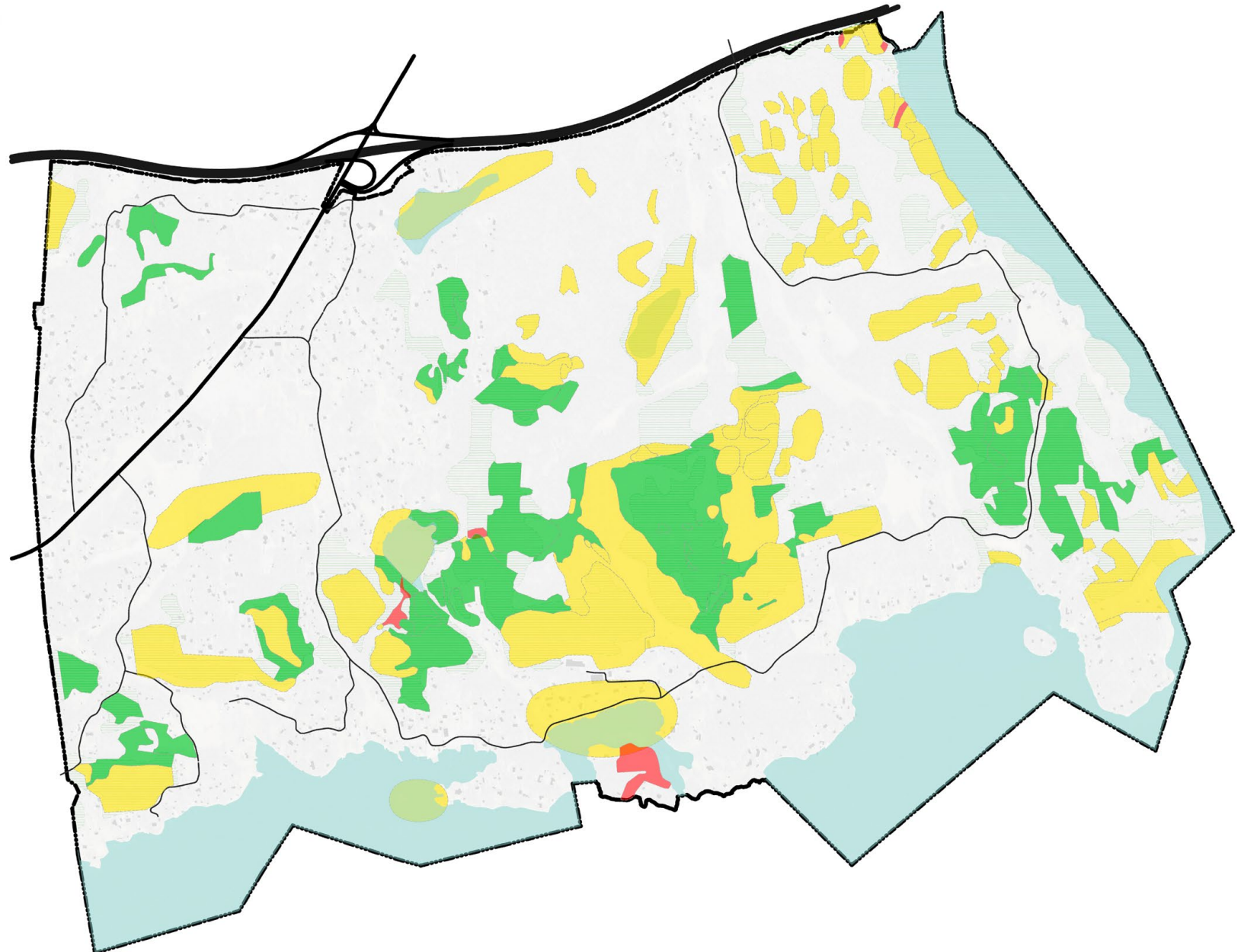
GRÖN: KLASS 3

Till sin bevarandestatus sårbara (VU) och nära hotade (NT) naturtyper, övriga METSO-objekt, övriga lumo-objekt (diversitet).

Rekommenderas att naturvärdena beaktas i mån av möjlighet i markanvändningen.

Utredningar:

Ympäristötutkimus Yrjölä, Envibio



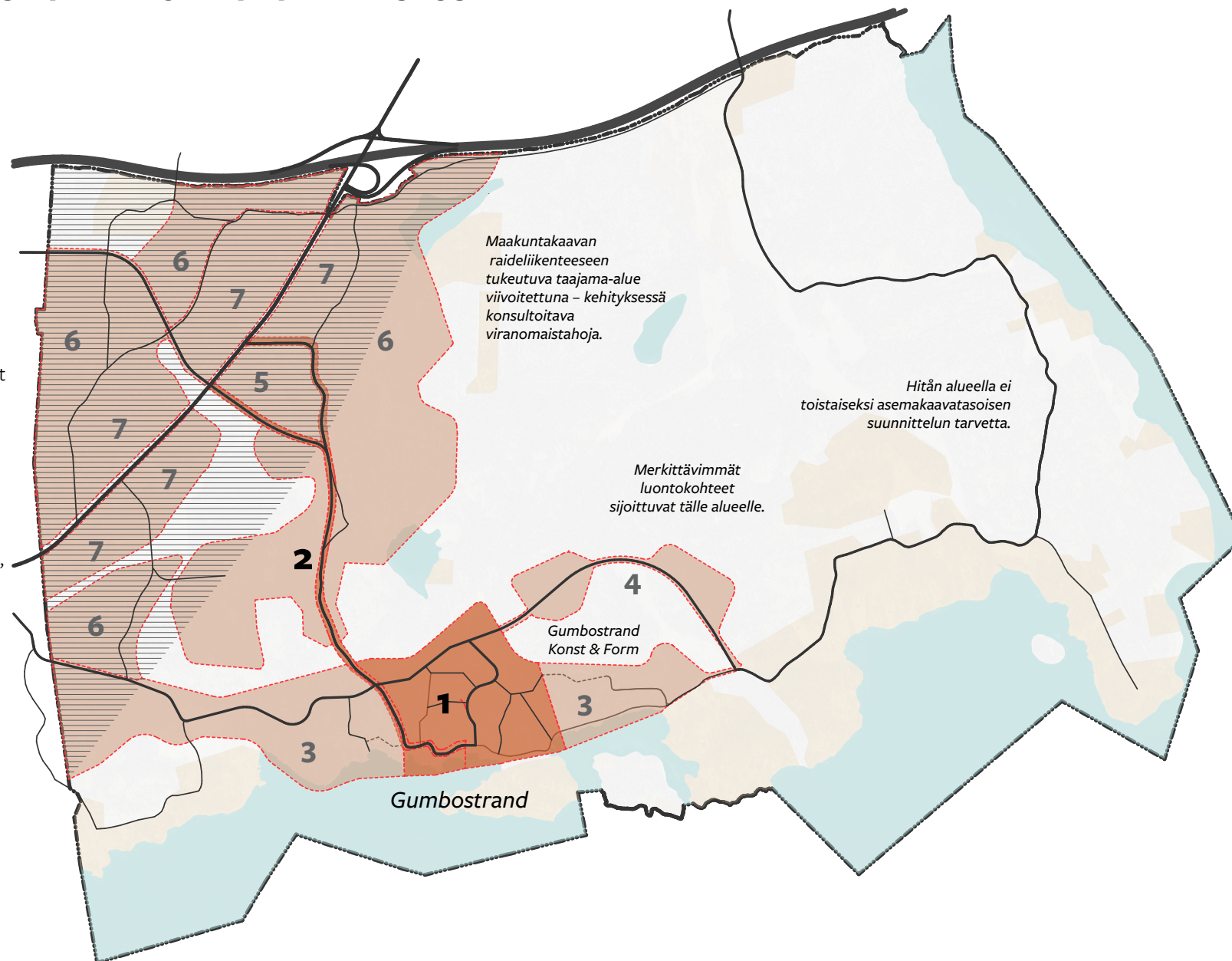
ALUSTAVA ALUERAKENNE, ASEMAKAAVOITUKSEN MAHDOLLINEN VAIHEISTUS

ALOITUSVAIHE

1. Gumbostrandin kyläkeskus ympäristöineen
2. Gumbontie kunnan kaduksi – liikenneturvallisuuskysymykset

MYÖHEMMÄT VAIHEET

3. Gumbostrandin rannan suuntainen kehitysvyöhyke
4. Gumbostrandin ”pohjoiskehä”
5. Västerskogin kyläkeskuksen alue
6. Västerskogin olevien kylä- ja asuinalueiden täydennys pienine laajennuksineen
7. Uuden Porvoontien varsi laajemmin, varautuminen mahdolliseen raideyhteyteen



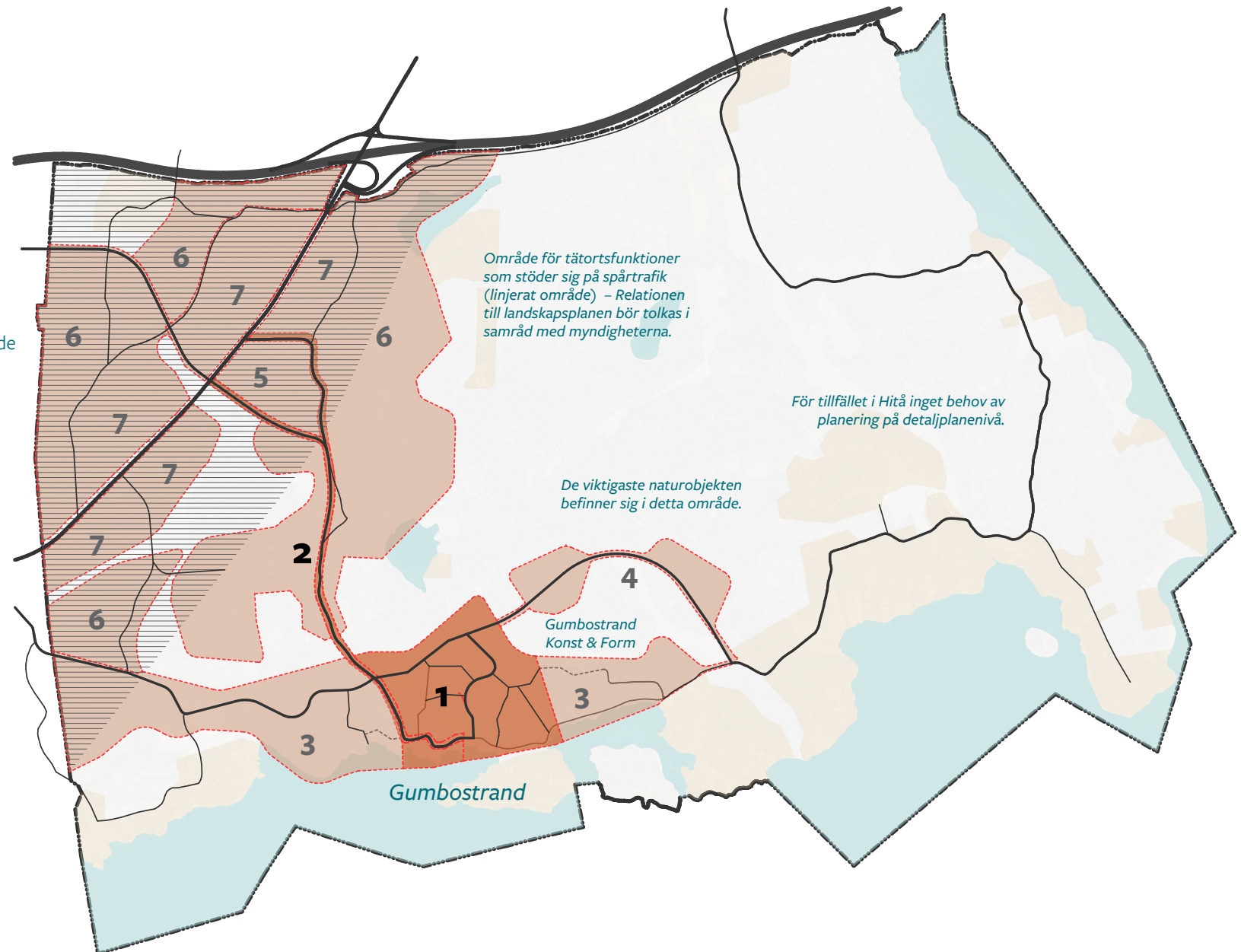
PRELIMINÄR OMRÅDESSTRUKTUR, TÄNKBARA ETAPPER FÖR DETALJPLANLÄGGNINGEN

INLEDNINGSSKEDE

1. Gumbostrand byacentrum jämte näromgivning
2. Gumbovägen byggs om till kommunal gata med beaktande av trafiksäkerhetsfrågorna

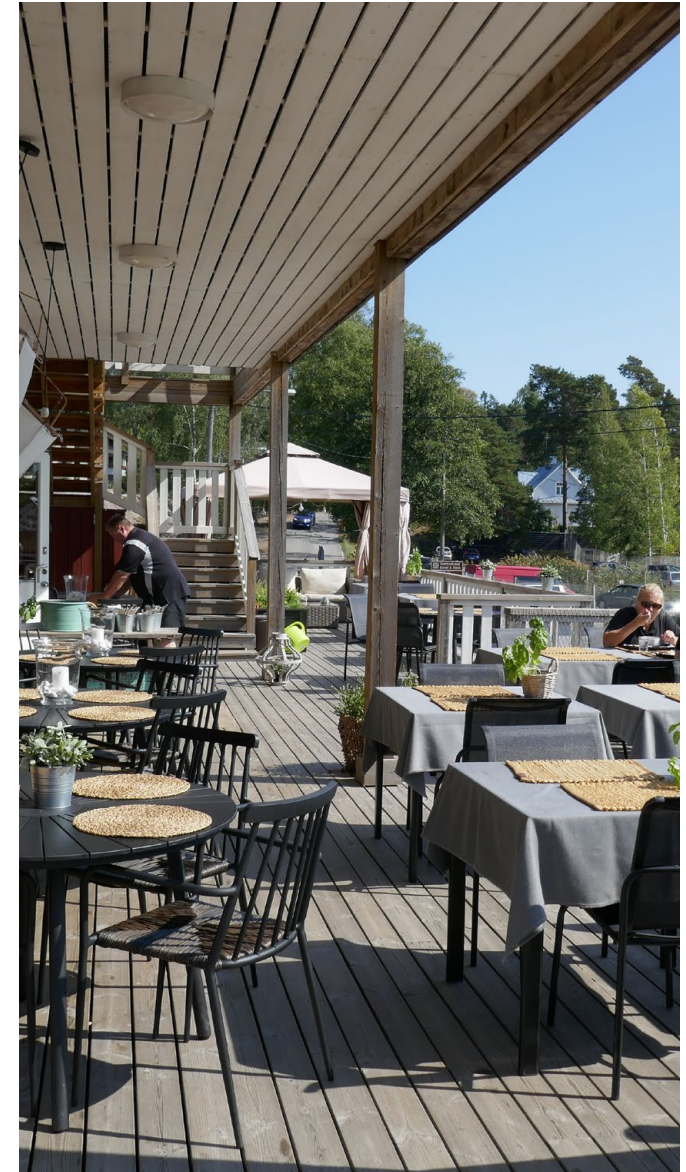
SENARE SKEDEN

3. Utvecklingszon längs med kustlinjen i Gumbostrand
4. Gumbostrands "norra länk"
5. Västerskogs byacentrumområde
6. Komplettering och måttlig utvidgning av Västerskogs befintliga by- och bostadsområden
7. Ett mer omfattande område längs Nya Borgåvägen, beredskap för en eventuell spårförbindelse



KYLÄKESKUKSEN VIITESUUNNITELMA OSANA OSAYLEISKAAVOITUSTA

- Osayleiskaavan yhteydessä ja sen liitteeksi laaditaan yleispiirteinen viitesuunnitelma havainnollistamaan osayleiskaavaratkaisua. Viitesuunnitelman avulla pyritään antamaan vastaus kolmeen Gumbostrandin kehittämistä koskevaan haasteeseen.
 1. Mihin ja miten voidaan sijoittaa kunnanhallituksen 6.2.2018 hyväksymien tavoitteiden mukaiset erityyppiset asumisen muodot ja toiminnot.
 2. Miten voidaan järjestää kyläkeskusta ja laajempaa rannikkoaluetta – ml. joukkoliikennetarvetta – palveleva liikenneverkko, jos ja kun Vainuddintien läntisintä jaksoa ei voida rakentaa katusuunnittelun vähimmäisvaatimuksia täyttäväksi ajoväyläksi?
 3. Miten mahdollistetaan ja ohjataan täydennysrakentamista toisaalta arvokasta rakennettua ympäristöä ja maisemaa vaalien ja toisaalta kaavataloudelliset näkökulmat ja tavoitteet huomioon ottaen?
- Tarkemman, kaavarunkotasaisen viitesuunnitelman vuorovaikutteinen valmistelu on osa tulevaa asemakaavoitusprosessia. Jo osayleiskaavan yhteydessä osallisilla on kuitenkin mahdollisuus lausua mielipiteensä kylärakenteen kehityksestä, ja saatu palaute toimii yhtenä lähtötietona asemakaavan valmistelussa.



REFERENSPLANEN FÖR BYACENTRUM SOM EN DEL AV DELGENERALPLANLÄGGNINGEN

- I samband med uppgörandet av delgeneralplanen och som en bilaga till denna görs en översiktlig referensplan för att illustrera vad generalplanelösningen innebär för byacentrum. Referensplanen strävar till att besvara särskilt tre utmaningar vid utvecklandet av Gumbostrand:
 1. Var och hur kan man placera och lösa de verksamheter och boendeformer som ingår i de av kommunstyrelsen 6.2.2018 godkända målen?
 2. Hur ska ett trafiknät som betjänar dels byacentrum och dels kustområden – inkl. kollektivtrafikbehovet – om och när Vainuddsvägens västligaste avsnitt inte kan byggas om till en trafikled som uppfyller gatuplaneringens minimikrav?
 3. Hur ska man möjliggöra och styra kompletterande nybyggnation med beaktande av å ena sidan omvärden av den värdefulla miljön och landskapsbilden och å andra sidan de planekonomiska synpunkterna och målsättningarna?
- Beredningen av den noggrannare referensplanen eller planstommen sker interaktivt som en del av den förestående detaljplanläggningsprocessen. Redan i samband med delgeneralplanen har intressenterna således möjlighet att framföra sina åsikter om utvecklandet av bystrukturen, och den inkomna responsen fungerar som utgångsmaterial för beredningen av detaljplanen.

